



Referat

- fra organisationsbestyrelsesmøde i Vivabolig

Mødested:	Kayerødsgade 43, 9000 Aalborg
Mødetidspunkt:	Mandag den 10. januar 2022 kl. 17.00 – 20.00
Tilstede:	Pia Hornbæk, Egon Jensen, Marc Skjødt Hansen, Per Rimmen, Sanne Lund Nielsen, Eigil Stausholm, Henrik Yde, Christian Vestergaard, Peter Karlsen, Lotte Bang
Afbud:	Ingen
Gæster:	René Kristoffersen, Tinna Engqvist, Emilie
Referent:	Kathrine Thrysoe Jespersen

1. Grønne områder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Bestyrelsen skal drøfte grønne områder: Inspirationsoplæg mm.

Referat:

Tinna Engqvist Arkitekter deltager med et oplæg til drøftelse i Organisationsbestyrelsen. Tinna har tidligere siddet med store helhedsplaner og har arbejdet sammen med andre boligselskaber.

Organisationsbestyrelsen skal beslutte hvad oplægget skal være afsætt til – fx inspiration, projektudvikling, katalog over projektmuligheder, inspiration til at bruge grønt personale på en ny måde.

Tinnas oplæg tager udgangspunkt i følgende spørgsmål

- Kan vi blive mere innovative i vores drift og uderumsaktiviteter?
- Kan man gøre noget der er årstidsbestemt?
- Kan man veksle mellem afdelingerne?
- Kan man gøre noget fælles på tværs?

Der er tre parter i udviklingen af de grønne områder:

- Administration
- Driftspersonale
- Beboerne

Alle tre parter har et forskelligt syn på driften af de grønne områder og alle tre er vigtige at tage højde for.

Der findes forskellige sværhedsgrader af ideerne og deres udførelse – lige fra små arrangementer for enkelte, beboergrupper, til projekter der udføres af driftspersonale og administration og helhedsplaner.

Inspiration til aktiviteter:

Aktiviteter i højt græs

Der er mange muligheder i de store grønne områder for at skabe aktiviteter i højt græs. Der vil være mange forskellige hensyn at tage, driftskroner, driftspersonale og beboersammensætningen.

Genbrug af træ

Overskudstræ kan bruge til balancebaner og bænke. Man kan lave træværksteder i det fri sammen med større børn eller træværksted til jul. Man kan også lave kreative siddemuligheder som er tilpasset beboersammensætningen.

Årstidsbestemte aktiviteter

Lysfestival til efteråret - Særlige områder i afdelingen markeres med lys for at markere årets gang.

Midlertidig skøjtebane på stor membran

Små konkurrencer og baner fx petanque eller kryds og bolle i det fri.

Fælleshaver og bede

- Et havelaug til beboere der savner deres egen have.
- Du køber et havepas pr. beboer, så beboeren står selv for driften af haven.

Fællesdrivhus

- Et drivhus som bonus til et særligt velfungerende havelaug.
- Transportabelt, kan flyttes mellem afdelinger.

Afledning af regnvand

Fremtidens vejr kan give meget regnvand, der skal afledes. Det kan resultere i meget arbejde og skader på bygninger. Enkle løsninger kan hjælpe problemet, mindske drift og skabe nye rekreative områder.

Vilde bede, plæner og insekter

- Variationer i planter giver større biodiversitet. Der skal klippes mindre, og klipningen skal være med en anden maskine end ellers, men man undgår at klippe ofte.
- Insekthoteller

Genanvendelse af beton i forbindelse med renoveringer

- Tinna viser billeder fra et projekt, hvor de har genanvendt beton til at lave en mosaik-belægning.

Forslag fra Tinna Engqvist Arkitekter: De tilbyder at lave en hjemmeside, hvor driftspersonale kan vælge krav til et projekt og gennem hjemmesiden får et bud på hvordan behovet løses. Siden er en værktøjskasse, hvor Tinna Engqvist Arkitekter efterfølgende kan udfolde og gå i dybden ude hos den enkelte afdeling. Tinna Engqvist Arkitekter vil også gerne lave et katalog, hvor der er lidt at vælge imellem – det vil hun lade bestyrelsen om at beslutte.

Pia takker for oplægget til Tinna Engqvist Arkitekter.

Pia fortæller, at Vivabolig har en stor udfordring med parkering i nogle afdelinger. Samtidig er det en politisk prioritering i Aalborg Kommune, at byens skal være mere bilfri. Derfor skal vi overveje, om vi skal lære at tænke anderledes, så selv om vi gerne vil hjælpe folk med deres parkering også må erkende, at der skal færre biler i byen.

Tinna opfordrer til, at man bruger det manøvrerum der er mellem, at der intet sker med uderummene og de store helhedsplaner, hvor processen er meget lang.

Organisationsbestyrelsen drøfter Tinna Engqvist Arkitekters oplæg - kommentarer:

Egil: Kan lide tanken om både at tænke grønt, men også tænke i aktiviteter ude i afdelingerne. Der var god inspiration til at gøre noget, uden at de behøver at koste en hel masse.

Pia: Kan lide at Tinna Engqvist ser driften som en stor ressource. Hun er ikke sikker på, at alle husker at bruge dem.

Egon: Stiller spørgsmålstejn ved, om opgaver som dem der foreslås, er noget som man har tid til ude i vores teams?

René: Ser ikke alle forslag som lig ekstra arbejde for vores teams.

Egil: Hvis ensomhedspuljen bliver åbnet igen i 2022, kunne man overveje om man skulle søge til noget som dette.

Sanne: Mange af tingene er nemme at sætte i gang - og hvis de går til, så går det nok. Vi skal samtidig huske på, at vi har et ansvar for, at det er ansvarligt at bruge de ting der sættes i gang.

Peter: Det skal være små overskuelige projekter, hvor driften kan være tovholder, mens beboerne er den aktive del i det.

Christian: Mener, at det er væsentligt, at beboere er initiativtagere til tiltagene i afdelingerne. Foretrækker Lottes oplæg som inspiration.

Lotte: Det er ikke kun ensidigt, at beboere kommer og siger hvordan tingene skal gøres til vores teams – men det går begge veje. Man kan have boet i en afdeling i mange år, og ikke vide hvad der kunne være godt at få sat i gang.

Marc: Oplægget kan være med til at give os en vision for hvad vi gerne vil – det er ikke sikkert, at vi har kompetencerne til alle dele af det.

Pia foreslår, at udeområder kan være et tema til næste temarepræsentantskabsmøde. Organisationsbestyrelsen syntes, at dette lyder som en god ide.

Lotte vender tilbage til Tinna Engqvist Arkitekter og spørger hvad det koster, hvis Vivabolig ønsker et lukket katalog, eller hvis det er projekter man arbejder kontinuerligt med.

2. Godkendelse af dagsorden

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Den udsendte dagsorden skal godkendes.

Referat: Godkendt med rettelserne

- Punkt 8 - Grønne områder rykkes til nr. 1
- Park kommer på som punkt nr. 8 omhandlende boligdelen og erhvervsdelen.
- Punkt 5 - Administrationsbidrag budget 2023 tages ud af dagsorden og gemmes til senere møde
- Afdelingsmøder sættes på som punkt nr. 10

3. Godkendelse af referat

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Referat fra mødet den 6. december 2021 skal godkendes.

Referat: Godkendt og underskrevet.

4. Evaluering af bestyrelsens arbejde

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Arbejdet i Organisationsbestyrelsen skal evalueres

Referat: Evalueringen sker på samme måde som sidste år. Lotte udsender materiale.

5. Fremtidig organisationsstruktur i Vivabolig

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

Referat: Projektchef har opsagt stilling, og er i gang med at overlevere sine arbejdsopgaver. Der kommer en opsamling på projektchefens opgaver, og vi skal se på hvad der skal ske med opgaverne.

Lotte spørger ind til, om Organisationsbestyrelsen er enige i, at projektafdelingen som særskilt afdeling nedlægges, så der i den næste periode kommer ro på og ikke så mange nye projekter. Er der enighed om, at de bolde der er kastet op i luften, skal til at lande?

Lotte gør Organisationsbestyrelsen bekendt med projekter, der er i udviklingsfasen. Lotte overtager ledelsen i tæt samarbejde med René som kommer til at følge projekterne og have den faglige sparring med projektlederne.

Eigil: At vækste mest muligt er ikke altid succeskriteriet. Det er fint at tænke på det vi har og få det bedste ud af det.

Pia foreslår, at de projekter som endnu er i udviklingsfasen og ikke ligger i tæt tilknytning til vore boliger, afsluttes.

6. Gennemgang af politikker

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Gennemgang af politikker for byggemanual, nybyggeri, byggesagshonorar, drift af rengøringsafdelingen og genhusning.

Referat:

Politik – Nybyggeri - Godkendt

Forretningsgang for byggesagshonorar - Godkendt

Politik for drift – og rengøringsafdelingen - Grøn indsættes og rød tages ud. Godkendt

Politik - Genhusning

Hvis det bliver svært at afsætte korttidskontrakter, blev det foreslået, at man kan tage kontakt til større virksomheder, som har brug for boliger til deres ansatte. Hæftelse er tung skrift og svært at forstå. Teksten afprøves i administrationen - er den forståelig her, så er politikken - Godkendt.

7. Tilskud fra trækningsretten: Vinduer og døre i afdeling 12, Brovst

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Drøftelse af mulighederne for at udskifte vinduer og døre i afdeling 12, Brovst. Anslået pris 100.000 kr. pr. bolig, i alt 1 mio. inkl. Moms. Vores forslag er at dække 500.000 kr. af trækningsretten. Det resterende dækkes af henlæggelser.

Projektet er uden rådgiver, og vi vurderer at driften kan håndtere projektet.

Referat: Tilskud fra trækningsret kr. 500.000 - Godkendt.

8. Park

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Boligdelen og erhvervsdelen

Referat: Boligdelen er snart færdig, men vi mangler brandlejdere, forbrug af el, vand og varme samt fedtudskiller i gården, som vi endnu ikke er enige med entreprenøren om hvem der skal betale. Det helt store synder er tårnet som vil koste rigtig mange penge fordi den er fredet i klasse 3.

Boligdelen

Tidligere godkendt overskridelse af skema B kr. 6.120.000.

Forventet overskridelse kr. 8.620.000.

Vi tager den forventede overskridelse med til tilsynet hos Aalborg Kommune.

Erhvervsdelen

Vi arbejder på at lande en husleje for erhverv i Park, men vi tror ikke helt den tidligere estimerede holder. Vi vil høre om det kunne være muligt at sælge erhvervsdelen.

9. Ny i afdelingsbestyrelsen

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Et opslagsværk til nye medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelsen skal drøfte, om de har nogen rettelser til pjecen.

Referat:

Rettelser:

- Side 4: Det 1. af de 5 bud. Det skal fremgå, at vi som bestyrelsesmedlemmer ikke har nogen ansættelsesret over ejendomsfunktionærer.
- Side 10: Urafstemning: Det skal være en stedafstemning.
- Side 11: Det første afsnit er en gentagelse af noget der står et andet sted. Det sidste afsnit skal der stå kan bestå af – ikke traditionen.
- Afdelingsbestyrelsen skal arbejde for at der skal være en god dialog med beboere.
- Mentorordningen skal skrives i – evt. under 'Forventningsafstemning'. Inhabiliter fjernes.
- Afdelingen/boligafdelingen – skriv afdelingen.
- Bud nr. 2: Ingen eksempler.
- Side 5: Tiltag i stedet for initiativer.
- Varetager alle beboeres interesse skal væk.
- Side 6: I stedet for politikere skal der stå repræsentanter eller valgte.
- Afdelingsmødet: den sidste sætning er unødvendig
- Side 7: Markvandring - hvad kan igangsættes nu og hvilke kan vente. Man prioriterer arbejdet og planlægger året. Ved at godkende vedligeholdelsesplanen for det kommende år, som er grundlag for budgettet.
- Side 8: 2. afsnit - Kontakten med stor.

Tjek den igennem for, at der står noget om afdelingernes ansvar for GDPR og personfølsomme oplysninger – at de har store konsekvenser hvis man ikke lever op til reglerne.

Pjecen tilrettes og tages med til endelig godkendelse på næste bestyrelsesmøde.

10. Afdelingsmøder

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Godkendelse til at gå videre med udkast til layout for årets afdelingsmøder.

Indkaldelse:

Pia foreslår, at det tilføjes, at hvis du indsender et forslag, bliver du kontaktet af afdelingsbestyrelsen eller Vivaboligs administration, som hører nærmere om forslaget.

Egon foreslår, at ordstyren kan mødes med forslagsstiller inden mødet.

Sanne foreslår følgende rettelser:

- Overskriften over boblerne – skal vendes til et positivt udsagn.
- Tilføj sætning om, at alle forslag bliver omdelt sammen med budgettet 7 dage før afdelingsmødet.
- Handlingsplan udskiftes med plan.
- "Beboerdemokratiet fungerer således, at alting besluttet for 1. år ad gangen".
- Du kan ikke komme med kommentarer af en hver art, men med relevante kommentarer under eventuelt.
- Dagsorden punkt 9: Indkomne forslag ikke nye forslag.
- Talerækken er ét ord.

Budgetfolder:

Det hvor det står husleje i procent må gerne føres mere tydeligt over på side 1.

Sort på grøn er nemmere at læse end hvid på grøn – kun sort inden i.

Logoet må gerne være større.

Boks på forsiden skal prøves med sort skrift og skal forsøge at rykke lidt længere ned på siden.

Huslejebudgetforslag skal hedde regnskab- og budgetforslag.

Forside: I stedet for 'Opsparing til fremtidig vedligehold' – 'Fremtidig vedligehold'.

Organisationsbestyrelsen ønsker en statistik over hvad de forskellige afdelinger bruger til afdelingsmøderne. Herudfra vurderer Organisationsbestyrelsen om de skal sætte en ramme for hvad der er rimeligt at bruge på et afdelingsmøde.

11. Orientering fra formand og udvalg m.v.

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse:

- a) Formanden beretter om sit virke i boligorganisationen

Referat:

Kælderrum: Huslejen på kælderrum stiger i øjeblikket ikke. Måske er det værd at se på, hvad vi kan gøre ift. at få afdelingerne til at se på huslejen på deres kælderrum.

Kontakten: Overvejelser om Kontakten og hvordan Vivabolig sender nyheder ud. Kan Vivabolig få gavn af et andet format?

Lotte mener, at Kontakten koster omkring 70.000 kr. om året at producere og udsende.

Pia foreslår, at vi kan spørge afdelingerne og teamlederne hvad efterspørgslen er og hvor meget tid de bruger på Kontakten.

Genhusningsfolder Konvalvej 49 – Godkendt

- b) Udvalgene beretter om det arbejde der er lavet siden sidste møde
 Referat: Organisationsbestyrelsen drøfter dato for event for cykelrep, loppemarked, leg på plænen og musik på plænen.
 Henrik spørger Brian, team 3, om hvad der kan lade sig gøre i slut maj.
- c) Nyt fra kredsrepræsentantskabet
 Referat: Eigil: Der kommer et referat fra repræsentantskabsmøde, som kan findes på BL's hjemmeside. Noget af det der blev drøftet, var udskydelse af renoveringsprojekter.
- d) Nyt fra direktøren
 Referat: Der er blevet indkaldt til møde i AalborgBo – Input til dagsorden er velkommen.
 Lotte orienterer om varsling om et påbud om en støjmur fra Rebild Kommune i Skørping.
 Lotte orienterer om vandrender på St. Tingbakke: Vivabolig forsøger at lave et forlig med dem, der har udført arbejdet. Der har været fejl i projekt og udførelse.
 Lotte orienterer om Ronald Sørensen og at dommen er blevet anket. De er vendt tilbage og har sagt at de gerne vil forsøge en forligsforretning.

12. Eventuelt

Ansvarlig: Pia Hornbæk

Beskrivelse: Alt kan diskuteres, intet kan besluttes.

Referat:

Lotte foreslår, at navngivningen af afdeling 36, Jernbanegade, Støvring, skal foretages via en konkurrence på Facebook.

Godkendt.

Kathrine Thrysoe Jespersen

Referent

Godkendt af bestyrelsen den 7. februar 2022.



Pia Hornbæk
 Formand



Eigil Stausholm
 Næstformand



Christian Vestergaard



Egon Jensen



Marc Skjødt Hansen



Per Rimmer



Sanne Lund Nielsen



Henrik Yde



Peter Karlsen